



Arartekoaren 2013ko abenduaren 9ko ebazpena. Horren bidez, gomendatzen zaio Debako Udalari gai honengatik aurkeztutako hirigintza-salaketa izapidetu eta ebatz dezan: eraikin bateko lehen solairuan egindako obrak eta hirigintza-erabilerak.

Aurrekariak

- 1.- Pertsona batek, jabeen erkidegoen ordezkari jardunez, aztergai planteatu digu Debako Udalari hirigintza-salaketa bat aurkeztu zitzaiola (...) kaleko eraikin batean, (...)eko lehen solairuan, egindako obra eta hirigintza-erabilerengatik, baina udalak ez du erantzunik eman.

Erreklamazioan azaltzen duenarena arabera, obrekin lokal bat etxebizitza bihurtu nahi zuten, baina horretarako ez zen nahikoa udalak obraren sustatzaileari emandako lizentzia, obra txikietarako baitzen bakarrik, zehazki, hiru ate aldatzeko.

Idazkian dio bilerak izan dituztela udalarekin egoera azaltzeko, eta jabeen elkargoak udalaren esku-hartzea eskatu duela. Horren adibide, 2013ko maiatzaren 9an aurkeztutako eta ekainaren 18an berraurkeztutako idazkia aipatzen du.

- 2.- Erreklamazioa izapideetara onarturik, 2013ko abuztuaren 9an informazioa eskatu genion Debako Udalari kexagilearen eskaeraren aurrean egindako jarduketez, eta bidal ziezagula, horretaz gain, gaiaren inguruan hartutako erabakien kopia bat.

Eskaerari erantzunez, 2013ko urriaren 16an alkateak informazioa helarazi digu ordura arte egindako jarduketez, besteak beste honako hauetaz:

2013ko maiatzeko ikusketa baten ondorioz udaltzainek adierazi zutenaren arabera, obra batzuk (ate-aldaketa eta instalazio elektrikoa) egin ziren, eta ikusten zen urte batzuk lehenago lokala gela batzuetan banatu zutela.

Ikusketa-bisita bat egin ondoren, udal-arkitektoak adierazi zuen, 2013ko maiatzean, obra txikirako lizentzia eskatu zela, baina eskabideak ez zituela betetzen arauak ezartzen dituzten gutxieneko eskakizunak. Txostenaren arabera, obrei ekin aurretik lokalaren erabilera zehaztu behar da. Edonola ere, etxebizitza-erabilera "ez da higiezin horretarako onartzen direnetako bat", eta bertan erabileraren bat egitekotan, beharrezkoa da lehenago jardueraren proiektua aurkeztea.

Bigarren salaketaren ondorioz, udaltzainak berriz joan ziren lokalera, eta beste txosten bat egin zuten. 2013ko ekainaren 24ko txosten horren arabera, une horretan lokalaren erabilera etxebizitzakoa zen, eta izan ere, eginda zeuden lan





batzuk lokala etxebizitza gisa egokitzekoak ziren, hala nola banaketa, egongela, sukaldea ke-erazgailu eta guzti, eta bainugela.

Txostenaren amaieran, Debako Udalak dio espedientea ireki zenetik bilerak izan direla alderdi interesdunen artean.

- 3.- Debako Udalak emandako informazioan ez da aipatzen, ordea, erreklamaziogileari inolako jakinarazpenik helarazi zaionik —kexaren arrazoi nagusia, hain zuzen—, ezta ebazpen edo erabaki hartu denik ere aurkeztutako salaketan inguruan.

2013ko urriaren 26ko beste idazki batean kexaren sustatzaileek berriz ohartarazi zuten lokala etxebizitza gisa erabiltzen ari zela. Horregatik, jabeen elkargoak eskatu die lokalaren erabiltzaileei utzi egin dezatela, ez dutelako erabilera-aldaketarako udal-lizentzia.

Aurrekariak eta Debako Udalak helarazitako informazioa aztertutik, egokia iruditu zaigu ebazpen hau ematea, gogoeta hauetan oinarriturik:

Gogoetak

1. Erakunde honek esku hartzeko arrazoi nagusia da Debako Udalak ez diela erantzunik eman aurkeztu zaizkion salaketei, nahiz eta horien bidez eskatu berma zezala (...)ko (...)eko lehen pisuaren etxebizitza-erabilera bat ote zetorren edo ez hirigintza-arauetan ezarritakoarekin.

Salaketei erantzunez Debako Udalak bidali dizkigun txostenen arabera, lokalak ez du erabilera-aldaketarako lizentziarik, eta gainera, ordura arte ez da horrelakorik eskatu. Edonola ere, txostenean agerian geratzen da ez dagoela lokal hori etxebizitza bihurtzeko baimenik, baina, udal-zerbitzuek egiaztatu dutenez, horretarako erabiltzen ari direla.

Hala ere, erakunde honetan dakigularik udalak ez du kexagileari hori jakinarazteko jarduketarik egin, ezta azaldu ere udal-zerbitzuek ezer egin duten hirigintza-arauak betearazteko.

2. Ohartarazi behar dugu kexa ezartzeko arrazoi nagusia, alegia, udalak aurkeztu zaion salaketa-idazki bati epe onargarri batean erantzun ez izana, Debako Udalaren okerreko funtzionamenduko kasu bat dela.

Oro har, administrazio publikoek administrazio-prozedura baliatu behar dute herritarrekiko harremanetan. Hala da bi arrazoiengatik: era horretan administrazioak, batetik, administratuen eskubideak bermatzen dituelako, eta bestetik, interes publikoaren onerako jarduten duelako.





Administrazio-izapideak erabili beharra eta herritarrei modu eraginkorrean erantzun beharra, Espainiako Konstituzioak berak aurreikusitako bermeak izateaz gain —103.1 eta 105. artikulua—, eskubide baten osagaietako bat ere badira, zeren Lisboako Itunak sortutako Europako Batasuneko Oinarriko Eskubideen Gutunak adierazten baitu, 41. artikuluan, herritarrek administrazio egokirako eskubidea dutela.

Administrazio egokirako eskubidearen barruan koka daitezke, hain zuzen ere, aurkeztu diren idazkiak hartu izanaren adieraztea, idazkiok ofizios bultzatzea, eta plantatzen diren gaietara berariaz erantzutea.

3. Ildo horretatik, lizentziarik gabeko obra bat salatzeko idazki bat aurkeztu bada, eta geroago obra eta erabilera klandestino batzuk geraraztea eskatu bada, dagozkion izapide administratiboekin beharra dago.

Hirigintza-legezkotasunaren alorrean aurreikusten den akzio publikoa baliatuz salaketa bat aurkeztu bada, espediente administratibo bat izapidetu behar da, hirigintza-legedian ezarritakoaren arabera eta 30/1992 Legean aurreikusten dituen arauetara jarraituz (30/1992 Legea, azaroaren 26koa, Herri Administrazioen Araubide Juridikoaren eta Administrazio Prozedura Erkidearena).

Debako Udalak obra horietaz informatzeko hartu dituen neurriak gutxietsi gabe, gogoratu beharra dago partikularrek aurkeztu dituzten salaketak eta eskaerak hirigintza-legedian xedatutakoaren arabera izapidetu behar direla.

Horren arabera, organo eskudunak, salatutakoa aztertuz, erabaki behar du dagozkion hirigintza-diziplinako espedientea irekiko duen edo, aldez, eskatzailearen nahia ezetsiko duen.

Ohartu beharra dago hirigintza-legediak ekintza klandestinotzat jotzen dituela hirigintza-lizentziarik gabeko obrak. Ekainaren 30eko 2/2006 Legeak, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzkoak, zehazten du 221. artikuluan zer prozedurari jarraitu behar zaion obra edo erabilera klandestinoak etenarazteko eta zer kautela-neurriekin bermatzen den bete egiten dela etenarazteko agindua. Obrak legezatzeko prozedurari dagokionez, lege berberak agintzen

du erabakia hiru hilabeteko epean hartu eta jakinarazi behar dela. Hirigintza-jarduketa ezin legezatzuzkotzat jotzen bada, hirigintza-legedia berrezartzeko neurriak hartu beharko dira.

Hortaz, udalak jarduketa klandestinoak legezatzeko espedientea ebatzi ez badu, lehenbailehen egin beharko du, horretarako eskabidean planteatutakoari erantzunez eta hirigintza-legedian aurreikusten den epean.



Azaldutakoagatik, eta otsailaren 27ko 3/1985 Legeak, Arartekoa sortu eta arautzekoak, 11.b) artikuluan xedatutakoari helduz, hona hemen erakunde honen

Gomendioa

Orain arte egin ez badu, Debako Udalak izapidetu eta ebatz dezan (...) kaleko (...)eko lehen pisuan egin diren obrak eta hirigintza-erabilerak direla eta aurkeztutako hirigintza-salaketa.

